

Arion Bank Mortgages  
Institutional Investor Fund  
Ársreikningur 2012

ABMIF  
Borgartúni 19  
105 Reykjavík

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Yfirlit um breytingar á hreinni eign .....	7
Yfirlit um fjárfestingar .....	8
Skýringar .....	9

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur ABMIF er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 1.661 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í árslok nam 41.274 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Í desember 2011 var lögð fram tillaga að endurskipulagningu á fyrirkomulagi sérðryggðu skuldabréfa Kaupþings sem sjóðurinn er aðili að. Tillagan var sú að Arion banki tæki við skuldbindingum og skuldum Kaupþings, en hún var samþykkt þann 20. janúar 2012. Sjóðurinn verður áfram ábyrgðaraðili á útgáfunni, en nú hjá Arion banka hf. í stað Kaupþings.

Vegna aðstæðna sem sköpuðust í kjölfar fjármálahrunsins á Íslandi haustið 2008, hafa bankar og fjármálafyrirtæki gripið til ýmissa ráðstafana til að koma til móts við skuldastöðu einstaklinga. Arion banki hf. bauð seint á árinu 2009 uppá að viðskiptavinir gætu leiðrétt höfuðstól lána sinna niður í 110% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Viðskiptavinir gátu sótt um þessi úrræði fram til 30. júní 2011. Tekið hefur verið tillit til þessa í reikningum sjóðsins. Nú er niðurfærsla í afskriftareikning gerð með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Við sértæka niðurfærslu er metið vænt tap af þeim lánnum sem talin eru bera mestu tapsáhættuna. Í árslok 2012 nam sértæk niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 664 millj. kr.

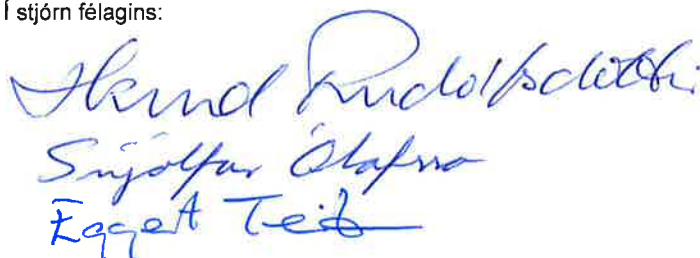
Til viðbótar er reiknuð út almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi. Í útreikningi á almennri niðurfærslu eru notaðar gjaldfallslíkur fyrir viðskiptavini úr láns hæfismatskerfi Arion banka hf. og er miðað við 65% endurheimtur lána til samræmis við Basel staðal um uppgjör fjármálafyrirtækja. Í útreikningnum er gert ráð fyrir að um 6 mánuðir líði frá því að vanskil, sem almenna niðurfærslan á að taka til, komi til skoðunar hjá útlánaeftirliti og verði færð inn í sértæka niðurfærslu, ef þurfa þykir. Í árslok 2012 nam almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 918 millj. kr.

Á árinu 2012 voru endanlega afskrifaðar kröfur að fjárhæð 179 millj. kr.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. mars 2013.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til eigenda hlutdeildarskírteina í ABMIF.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIF fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2012, efnahag hans 31. desember 2012 og breytingu á hreinni eign á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 12. mars 2013



Margrét Pétursdóttir  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík

## Rekstrarreikningur 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>	2-6		
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur .....		11.103	11.840
Vaxtagjöld .....		( 10.639 )	( 11.157 )
Framlag í afskriftareikning .....	13	1.377	( 246 )
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>		<u>1.841</u>	<u>437</u>
 <b>Rekstrargjöld</b>			
Umsýsluþóknun .....	7	169	142
Annar rekstrarkostnaður .....		11	6
		<u>180</u>	<u>148</u>
 <b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....</b>		<u>1.661</u>	<u>289</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Eignir</b>			
Verðbréf með föstum tekjum .....	8,15	119.945	121.096
<b>Verðbréf samtals</b>		<u>119.945</u>	<u>121.096</u>
Fullnustueignir .....	9	501	445
Handbært fé .....	10	52.661	23.514
<b>Aðrar eignir samtals</b>		<u>53.162</u>	<u>23.959</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>173.107</u>	<u>145.054</u>
<b>Skuldir</b>			
Hlutdeildarskírteini .....	12	41.274	16.613
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag .....		29	19
Útgefin skuldabréf .....	14	131.804	128.422
<b>Aðrar skuldir samtals</b>		<u>131.833</u>	<u>128.441</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>173.107</u>	<u>145.054</u>
Hlutdeildarskírteini .....		41.274	16.613
Fjöldi eininga .....		23.200	9.637
Gengi sjóðsbréfa í lok árs .....	12	1,78	1,72

## Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....		1.661	289
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Seld hlutdeildarskírteini .....		23.000	0
		23.000	0
<b>Hækkun á hlutdeildarskírteinum .....</b>		24.661	289
<b>Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....</b>		16.613	16.325
<b>Hlutdeildarskírteini í lok árs .....</b>	12	41.274	16.614

## Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

---

		Markaðs- Skýr.	verð	Eign 2012 %	Eign 2011 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
							Lágmark %	Hámark %
Arion banki hf., íbúðalán .....	13	119.945		100	100	0	0	100
<b>Heildarverðmæti fjárfestinga .....</b>		<b>119.945</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>		



# Skýringar

## Reikningsskilaaðferðir

### 1. Starfsemi

Tilgangur sjóðsins ABMIF er að verja fjármunum sínum til kaupa á íbúðalánnum af Arion banka og dótturfélögum, í samræmi við fyrirkomulag um útgáfu sértryggðra skuldabréfa (e. covered bonds). Einnig að ábyrgjast allar greiðslur vegna útgáfu á sértryggðum skuldabréfum í samræmi við skilmála í fyrirkomulagi um sértryggð skuldabréf sem sjóðurinn er aðili að.

### 2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur Fagfjárfestastjóðsins Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund (ABMIF) er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. Arion Banki hf. er eini eigandi hlutdeildarskírteina sjóðsins og er ársreikningurinn hluti af samstæðureikningi bankans.

### 3. Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna, sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða, sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### 4. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á kaupgengi í árslok 2012 skv. gengisveitu Reuters. Rekstrartekjur og rekstargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við umreikning eigna er færður í rekstrarreikning.

### 5. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2013. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

### 6. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til.

### 7. Umsýslubóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. eignastýringarþóknun sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu en auk þess greiðir sjóðurinn vörslubóknun til Arion banka hf. Umsýslubóknunin reiknast sem fast hlutfall af heildareign sjóðsins, sem hér greinir:

	Hlutfall
Eignastýringarþóknun .....	0,07%
Vörslubóknun .....	0,03%

### 8. Verðbréf með föstum tekjum

- a. Íbúðalán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í árslok. Í árslok 2012 voru 46,2% íbúðalána sjóðsins reiknuð miðað við vísitölu greiðslujafnaðar.
- b. Vegna aðstæðna sem sköpuðust í kjölfar fjármálahrunsins á Íslandi haustið 2008, hafa bankar og fjármálafyrirtæki gripið til ýmissa ráðstafana til að koma til móts við skuldastöðu einstaklinga. Arion banki hf. bauð seint á árinu 2009 uppá að viðskiptavinir gætu leiðrétt höfuðstól lána sinna niður í 110% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Viðskiptavinir gátu sótt um þessi úrræði fram til 30. júní 2011. Áður hafið verið lagt til hliðar í afskriftareikning til þess að koma til móts við þessi úrræði og lækkar afskriftareikningurinn sem því nemur. Niðurfærsla er færð í afskriftareikning með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Afskriftareikningur vegna eigna sjóðsins stendur í 1.582 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

## Skýringar, frh.:

### 9. Fullnustueignir

Sjóðurinn hefur leyst til sín fasteignir (íbúðarhúsnæði) í kjölfar uppboða á viðkomandi eignum til trygginnar lánum sem hann var með. Eignir þessar eru verðmetnar af starfsmönnum Arion banka. Við matið er m.a. horft til ástands eignarinnar og staðsetningar. Það verðmat er síðan fært niður um 20% sem varúðarniðurfærsla.

### 10. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

### 11. Skattamál

ABMIIF greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri sjóðsins skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum, þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðurinn eru undanþeginn fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

### 12. Hlutdeildarskírteini

#### a. Raunávöxtun ABMIIF miðað við 31.12. 2012:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði .....	( 0,29%)
Síðustu 6 mánuði .....	0,47%
Síðustu 12 mánuði .....	( 1,27%)

#### b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2012 .....	41.274	1,78
31. desember 2011 .....	16.613	1,72
31. desember 2010 .....	16.325	1,69

### 13. Íbúðalán ABMIIF greinast þannig:

	2012	2011
Íbúðalán fyrir afskriftir .....	121.527	124.234
Afskriftir áður .....	( 3.138 )	( 3.920 )
Endanlegar afskriftir .....	179	1.029
Upplausn (framlag) í afskriftarreikning á árinu .....	1.377	( 247 )
Íbúðalán í árslok .....	119.945	121.096
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum .....	1,30%	2,53%

## Skýringar, frh.:

---

### 14. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gaf út skuldabréf til að fjármagna kaup sín á íbúðalánum. Þau bréf eru reiknuð upp miðað við áfallna vexti og neysluverðsvisitölu. Vaxtakjör bréfanna eru frá 3,75 - 4,00% p.a.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggt skuldabréfaútgáfa ..... 131.804

Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok greinast þannig:

Afborganir 2013 .....	2.486
Afborganir 2014 .....	2.581
Afborganir 2015 .....	2.681
Afborganir 2016 .....	2.784
Afborganir 2017 .....	2.892
Afborganir síðar .....	118.380
	<u>131.804</u>

### 15. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar .....	119.945	100	119.945	100
	<u>119.945</u>	<u>100</u>	<u>119.945</u>	<u>100</u>

